



## Nannestad kommune

Samfunnsutvikling og drift

Referatdato: 09.06.2023

### Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering av Skogduevegen

<b>Sted og dato:</b>	Teams, 31.05.2023
<b>Deltakere:</b>	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pål Østby, Idéhus Romerike Feltutbygging AS</li><li>• Ine Hauger, Idéhus Romerike Feltutbygging AS</li></ul> <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Henri Auer, Plan1</li><li>• Emma Elisabeth Olsson, Plan1</li></ul> <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erik Førland (arealplanlegger)</li><li>• Trine Solberg Johansen (fagansvarlig plan)</li><li>• Elisabeth Mo Wroldsen (fagansvarlig, byggesak)</li></ul> <u>Forfall (inkludert valgfrie møtedeltakere):</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Thomas Løkenlien Sørby (fagansvarlig vann og avløp)</li><li>• Terje Rasch (fagansvarlig veg)</li></ul>
<b>PlanID- og arkivnr:</b>	PlanID: 23-06      Arkivnr: 2023/1706

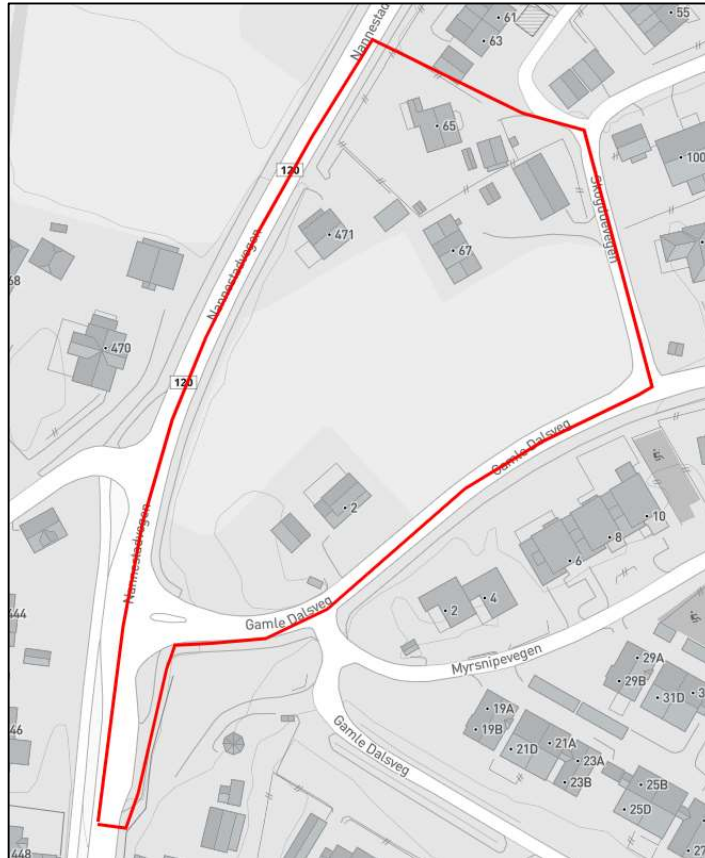
Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Rolleavklaring</u>	Utbygger/forslagsstiller er Idéhus Romerike Feltutbygging AS og Plan1 er plankonsulent.
<u>Presentasjon av prosjektet/planideen</u>	Plankonsulent redegjorde for tanker rundt utbygging. Det er foreløpig tenkt å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse innenfor eiendommen gnr/bnr. 148/14.

Plantype og planavgrensning

Detaljregulering etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven.

Planavgrensning:

Kommunen mener planområdet skal inkludere eksisterende bussholdeplass sør langs fv. 120, og dermed inkludere krysset mellom fv.120 og Gamle Dalsveg. I tillegg bør planavgrensningen gå i senterlinje veg i fv.120 langs planområdet.



Plankonsulent tar kontakt med Viken fylkeskommune for å avklare flytting av busslommen.

Etterskrift: Viken fylkeskommune anser det ikke som nødvendig å flytte busslommen. Administrasjonen godtar at busslommen ikke flyttes og den trenger derfor ikke å inngå i planområdet. Krysset mellom Gamle Dals veg og fv.120 må i midlertidig innlemmes i planområdet, slik at det sees på mulighet for plassering av et trygt krysningspunkt av fv.120 (i forbindelse med eksisterende busslomme). Avgrensningen kan justeres/minskes senere i planprosessen.

Eiendommer innenfor plangrense er: gbnr. 148/14, 147/57, 147/117, 148/17 og 148/18

Navn på planen

Plannavn: *Detaljregulering for Skogduevegen sør*

Adressenavn, gatenavn

Dette må være på plass før det varsles om oppstart.

<p><u>Eiendomsforhold</u></p> <p>Kvalitet på eiendomsgrenser, ev. avtaler, heftelser, rettigheter og urbane jordskifte</p>	<p><u>Kvalitet på eiendomsgrenser:</u></p> <p>Oppmålingsforretning nært forestående.</p>

<p><u>Tekniske forutsetninger</u></p> <p>Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann, flomveger og fordrøyning, snøopplag, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning</p>	<p><u>Adkomst, veg, gang-/sykkelveg, fortau:</u></p> <p>Etterskrift: Det må avsettes areal til framtidig fortau fra Skogduevegen og langs Gamle Dalsveg.</p> <p>Mulig adkomst til planområdet via Gamle Dalsveg. Må avklares riktig plassering av adkomst.</p> <p>Det vurderes en intern gangvei gjennom planområdet.</p> <p>Veger kommunens skal overta, reguleres og bygges etter <a href="#">kommunal vegnorm</a>. Kommunal drift vil se nærmere på planen når planforslaget foreligger.</p> <p>Tiltak som berører fylkesveg må avklares med Viken fylkeskommune før førstegangsbehandling. De stiller normalt krav om teknisk plan.</p> <p><u>Gatelys:</u></p> <p>Privat.</p> <p><u>Parkering:</u></p> <p>Overordnet plan stiller krav 2-plasser pr. boenhet (konsentrert småhusbebyggelse). Hvorav 1 p-plass under tak.</p> <p>For sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.</p> <p><u>Vann og avløp:</u></p> <p>Tilkoblingspunkter</p> <p>Beliggenhet hovedledninger. Det går en ledning gjennom planområdet.</p> <p>Det må i planarbeidet utarbeides en rammeplan for vann, avløp, overvann (VA). Denne skal til Kommunal drift for kommentarer, før førstegangsbehandling. Hvor detaljert VA-rammeplan skal være er noe VA-avdelingen må svare ut. Det samme gjelder for overvann.</p>
---	---

[Felles VA-norm for Øvre Romerike](#) skal følges. Byggegrense fra VA ledninger er 4 m (dette står også i VA norm). [Standard abonnementsvilkår for vann og avløp](#) må hensyntas.

Tilkoblingsgebyr framkommer av [kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer](#).

Alle hus skal ha vannmåler.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse om at detaljprosjektet VA-anlegg iht. VA-planen skal til Kommunal drift for kommentarer, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

#### Overvann:

Det er krav om lokal overvannshåndtering/fordrøyning. Det må utarbeides plan for overvannshåndtering som viser fallforhold, fordrøyningsanlegg inkl. dimensjonering, med naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.), samt flomveger.

Det må fremkomme av overvannsberegninger at utbyggingen ikke påvirker naboeiendommer og vassdrag. Se bl.a. NKs [overvannstrategi og områdespesifikk overvannsplan](#), og pkt. 4.3 i [Statlig planretningslinje for klimatilpasning](#).

#### Snøopplag:

Det må planlegges tilstrekkelig areal for snøopplag, bl.a. ved å vise det i illustrasjonsplanen.

Snø kan være forurenset mhp. snøopplag i nærhet av grøntområder.

#### Brann:

Det vises til kravene om forebygging av brann i TEK17 og Øvre Romerike brann og redning IKS sin veiledning – [tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper](#), bl.a. om tilkomst og tilstrekkelig kapasitet til slokkevann og ev. sprinkling.

Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.

#### Renovasjon:

##### Felles renovasjonsanlegg

Høyde over bakkenivå skal være maks. 1,10 m.

Næringsavfall må holdes adskilt fra husholdningsavfall.

Brønnes avstand til brennbart materiale må være i henhold til TEK.

	<p>Plass for renovasjonsløsning reguleres inn. Plasseringen avklares med Kommunal drift før førstegangsbehandling. Det må settes av godt med plass, slik at det kan pyntes/skjermes med beplantning eller annet.</p> <p>Eksakt plassering skal vises ved byggesøknad. Denne skal også avklares med Kommunal drift.</p> <p>Se for øvrig <a href="#">Tilrettelegging for renovasjon</a> på kommunens hjemmeside og <a href="#">Forskrift om renovasjon i Nannestad</a>.</p> <p>Vurdere behov for returpunkt for glass og metall.</p> <p>Det kan være plassbesparende å vurdere avfallssug.</p> <p><u>El-nett:</u></p> <p>Plankonsulent må ta kontakt med Elvia for å få informasjon om strømforsyning. Det må avklares om det må reguleres plass for trafo.</p>
<p><u>Trafikksikkerhet</u></p> <p>Gang- og sykkelveg-forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek</p>	<p>Ny plassering av bussholdeplass (Åmold) - krever avklaring med Viken fylkeskommune.</p> <p>Det er tenkt en gangveg/gangsti til evt. ny bussholdeplass. Dette vil gi økt trafikksikkerhet.</p> <p>Plassering av uteopphold/lek i forhold til trafikk, renovasjon, o.a.</p>
<p><u>Utbyggingsavtale</u></p>	<p>Det blir mulighet for utbyggingsavtale. Dette skal varsles i varsel om oppstart.</p>
<p><u>Planstatus</u></p> <p>Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.</p>	<p>Området er regulert til boligbebyggelse i sentrumsplan for Maura (2006).</p> <p>I kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse (2018-2035).</p> <p><a href="#">Kommuneplanens arealdel 2018 - 2035</a></p> <p><a href="#">Andre overordnede planer og strategier i Nannestad</a></p>
<p><u>Planprogram</u></p> <p>Krav om konsekvensutredning iht. KU-forskriften?</p>	<p>Ikke aktuelt.</p>
<p><u>Naturgitte forutsetninger</u></p> <p>Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier,</p>	<p><u>Grunnforhold:</u> Området ligger under marin grense. Ifølge <a href="#">løsmassekart fra NGU</a> består området av hav- og fjordavsetning.</p> <p>(Bruk f.eks. Marin grense og mulighet for marin leire)</p>

<p>fremmede arter, vannforvaltningsplaner</p>	<p>NGIs rapport <a href="#">Sårbar infrastruktur i fremtidens klima</a> datert 04.05.2021 har kart som kan gi indikasjoner om sårbarhet med tanke på flom, overvann, og skred.</p> <p>Det må gjøres geoteknisk utredning, jf. 11.1 i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>.</p> <p>Geotekniske rapporter skal sendes inn til NADAG.</p> <p>Faresoner for kvikkleire skal meldes inn til NVE.</p> <p><u>Flom:</u> Se 7.2 i <a href="#">kommuneplanen</a> og <a href="#">NVEs aktsomhetskart for flom</a>.</p> <p><u>Natur:</u> Prinsippene i naturmangfoldloven må svares ut. Det vises også til 7.4 i <a href="#">kommuneplanen</a>, samt <a href="#">Kommunedelplan for naturmangfold 2019 – 2026</a>. Bl.a. skal det redegjøres for hvordan utbyggingen ivaretar særlige mål knyttet til nye utbyggingsområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Øke kvaliteten og omfanget av de blå-grønne flatene</li> <li>➤ Integre det naturlige grønne-blå i tette utbyggingsområder</li> <li>➤ Sikre naturverdier og bevare og øke biologisk mangfold</li> <li>➤ Ha fokus på lokal overvannsdiskonering</li> </ul> <p>Eksisterende vegetasjon kan ikke fjernes før det i planprosessen, ev. byggesak, er avklart hva som skal bevares.</p> <p>Fremmedlistede arter må sjekkes og ev. håndteres riktig. Det gjelder spesielt arter i kategoriene "høy risiko" (HI) og "svært høy risiko" (SE) på Fremmedartslista.</p> <p>Kartlegging av naturtyper skal gjøres etter NiN metodikk (kartlegging av Naturtyper etter Natur i Norge). I tillegg til NiN-kartlegging (NiN-data legges direkte inn i MirDir sitt appsystem) skal det ut fra kartleggingen leveres rapport med beskrivelser av usikkerheter, prioriteringer, vurderinger og anbefalinger/avbøtende tiltak. Rødlistede arter og fremmede arter skal legges inn i artsobservasjoner.</p> <p>Lenker til naturbase og artskart:</p> <p>Naturbase: <a href="http://www.miljødirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/">http://www.miljødirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/</a></p> <p>Artskart: <a href="https://artskart.artsdatabanken.no">https://artskart.artsdatabanken.no</a></p> <p>Vannområder: <a href="http://vann-nett.no/">http://vann-nett.no/</a></p> <p>Matjord på planområdet må nyttiggjøres, se <a href="#">regional plan for masseforvaltning</a> og 6.1 i <a href="#">kommuneplanens arealdel</a>.</p> <p>Masseforvaltningsplan – matjord. Skal foreligge ved igangsettingstillatelse.</p>
---	--

<p><u>Miljø og kultur</u></p> <p>Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokkvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning og skiløyper</p>	<p>Støy må vurderes jf. retningslinjer i T-1442/21.</p> <p>Det må etableres støyskjerm mot Nannestadvegen, det er ønskelig med carporter utenfor byggegrensen som også fungerer som en støyskjerm. Det er ønskelig å bygge så nært veggen som mulig.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Viken fylkeskommune kommer normalt med eventuelle krav om arkeologiske undersøkelser ved varsel om oppstart.</p> <p>Det finnes en SEFRAK-registrert bygning innenfor planområdet (meldepliktig bygg). Dette blir ikke påvirket av utbygging og skal bestå.</p> <p>Deler av planområdet er del av delområde kulturminneplanen for Nannestad kommune. Vises med hensynssone H570, Bevaring Kulturmiljø.</p> <p><u>Boligmarked:</u></p> <p>Boligbebyggelsen er tenkt siktet mot barnefamilier o.l. (konsentrert småhusbebyggelse).</p> <p><u>Uteoppholdsareal:</u></p> <p>Det bør ikke legges opp til uteoppholdsareal innenfor gul støysone.</p> <p>Boligbebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- For tilstrekkelig brukbart uteoppholdsareal og lekeareal, se pkt. 5.8 i <a href="#">kommuneplanens bestemmelser</a> og <a href="#">kapittel 5 i byggt teknisk forskrift</a>.</li> <li>- Det må i bestemmelsene fastsettes maks antall boenheter.</li> <li>- Boligsammensetningen skal bidra til god bokkvalitet, godt bomiljø og sosial bærekraft.</li> </ul> <p>Tilgang til ev. skiløyper må ivaretas i planarbeidet.</p>
<p><u>Klimahensyn</u></p>	<p><u>Planforslagets påvirkning på klimagassutslipp:</u></p> <p>Beregnet økning i transport og Co2-utslipp fra skog ev. myr. Kommunen oppfordrer utbygger til å ha et klimagassregnskap for prosjektet (norsk standard).</p> <p><u>Tiltak for å redusere utslipp:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legge til rette for parkering for sykkel og miljøvennlige kjøretøy (strømføring til elbiler) samt der det er relevant, bildeling</li> <li>• Tilgang til (eller synliggjøre manglende) gang- og sykkelinfrastruktur og offentlig transport</li> <li>• Lokale fornybare energiløsninger: Geovarme, solceller, o.l.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialvalg – materialer med et lavt klimagassutslipp i livsløpet og gjenbruk av materialer/fleksibilitet, herunder:</li> <li>• Vurdering av tre som bygningsmaterialer i bygg og skogbasert bioenergi som varmekilde, jf. tidligere Strategisk plan for skogbruket i Akershus</li> <li>• I anleggsfasen, redusert transport (eventuelt fossilfri transport) og avfall, økt gjenbruk/lokal massehåndtering</li> </ul> <p>Referanse: Kommunens klimastrategi 2020 – 2030</p> <p>Det er tenkt tradisjonell trekledning på planlagt bebyggelse, men ikke gjort noen tanker rundt klimatilpasninger utover dette.</p> <p>Kommunen informerer om at solcellepanel kan oppføres uten søknad for en- og tomannsboliger – men at det kan være greit å få med i bestemmelsene at det kan tillates.</p>
<p><u>Estetikk, utforming og landskapstilpasning</u></p>	<p>Planinitiativet foreslår følgende byggehøyder og utnyttelsesgrad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maks mønehøyde 9meter og gesimshøyde 7,5meter</li> <li>• %BYA= 35-45%</li> </ul> <p>BYA – må se på hva man får til. Det er et ønske om fleksibilitet. Vanskelig å komme over 45%. Kommunen vil at det skal stå i bestemmelsene <i>minimum</i> og <i>maksimum</i> boenheter.</p> <p>MUA – det er tenkt å følge kommuneplanens normer.</p> <p>Viktig å få med andel privat MUA.</p> <p>Estetikk og landskapstilpasning må omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.</p> <p>Kommunen vil ta nærmere stilling til høyder og utnyttelse ved utarbeidelse av planforslag til førstegangsbehandling.</p>
<p><u>Risiko og sårbarhet</u></p> <p>ROS-analyse og kriminalitetsforebygging</p>	<p>Plankonsulent utarbeider risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg bl.a. grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspentledninger, akutt forurensning og brannrisiko.</p> <p>Sjekk grunnforurensingsdatabasen, <a href="#">eksempler på områder der det ofte er forurenset grunn</a> og <a href="#">Miljødirektoratets oversikt</a>.</p> <p><u>Kriminalitetsforebygging:</u> Det vises til veilederen <a href="#">Tryggere nærmiljøer. En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser</a>.</p>
<p><u>Anleggsfase</u></p> <p>Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv,</p>	<p>Det må beskrives i planbeskrivelse hvordan anleggsfasen skal løses og utformes bestemmelser som ivaretar dette. Det bør stå noe om rekkefølge på utbygging og utbyggers plikter.</p>



<p>tilsmussing av veger, trafikk, natur/miljø</p>	<p>Sentrale spørsmål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan skal byggeperioden være?</li> <li>- Hvilke miljøhensyn er viktig å ta i utbyggingsfasen?</li> <li>- Hvilke klimahensyn tas (fornybar byggvarme, redusere transport, lokal massehåndtering, reduserte avfallsmengder, gjenbruk/gjenvinning av materialer)?</li> </ul> <p>I reguleringsbestemmelsene bør det vises til Miljøverndepartementets veileder om støy, T-1442/21 (kap. 5).</p> <p>Det må i bestemmelsene innarbeides krav om massehåndteringsplan, jf. veileder.</p>
<p><u>Prosess</u></p> <p>Varsling, dialog, innleveringsmøte, medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang</p>	<p>Administrasjonen godkjenner kunngjøringsannonse og varselbrev før adresseliste oversendes. Det er kommunen v/planavdelingen som lager adresseliste over hvem som skal varsles om planoppstart.</p> <p>Planavgrensning må leveres i SOSI.</p> <p>Varsles normalt i Eidsvoll Ullensaker blad, Romerikes blad og på kommunens hjemmeside.</p> <p><a href="#">Kalender for politiske møter finnes på NKs hjemmeside.</a></p> <p>Førstegangsbehandling i Plan- og utviklingsutvalget (PU). Sluttbehandling i PU og kommunestyret.</p> <p>Hvis ønske om parallell prosess for plan og byggesak, husk varsling osv. jf. pbl § 12-15.</p> <p>Administrasjonen ber om at det gjennomføres innleveringsmøte i forbindelse med innsending av planforslag.</p> <p>Det presiseres at omfang av avklaringer/vurderinger i forbindelse med førstegangsbehandling vil variere fra sak til sak. Det vil si at også administrasjonen vil kunne komme med nye krav ved sluttbehandling.</p>
<p><u>Krav til levert materiale</u></p> <p>Plankart, datering, digitalt kart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner, kartgrunnlag, tittelfelt, navn på dokumenter ved innsending</p>	<p>Krav til leveranse følger nasjonale forskrifter og veiledninger.</p> <p>Planbeskrivelse kan med fordel bygges opp som vist i <a href="#">KMDs sjekklister for planbeskrivelse</a>.</p> <p>Planbeskrivelsen må beskrive hvordan planforslaget forholder seg til relevante bestemmelser i kommuneplan og andre overordnede planer.</p> <p>Nannestad kommune har egen <a href="#">veileder om utforming av private planforslag med mal for reguleringsbestemmelser</a>.</p> <p>Det må utarbeides eget plankart for nivå under terreng.</p> <p>Plankonsulent vil utarbeide sol/skyggediagram.</p>

	<p>Det må lages illustrasjonsplan og snitt som blir veiledende for byggesaksbehandling.</p> <p>Til førstegangsbehandling sendes SOSI-data av planen. Ved endringer etter høringsperioden, sender plankonsulent revidert SOSI-fil.</p> <p>Plandokumenter oppdateres etter høring av plankonsulent/forslagsstiller.</p> <p>Dokumentene må navngis på en ryddig og enhetlig måte når de sendes inn.</p> <p>Innsending av naturtypedata.</p>
<p><u>Normer og veiledning</u></p> <p>SPR/RPR, veiledere, VA-norm, vegnorm, universell utforming, m.m.</p>	<p><a href="#">Kommunens veileder for private planforslag</a> og <a href="#">KMDs veileder fra september 2018</a>.</p> <p><a href="#">KMDs liste over feltnavn til arealplaner</a>, hentet fra <a href="#">Digital fremstilling av arealplan og planregister</a>.</p> <p>Relevante lover, forskrifter og veiledninger, statlige planretningslinjer (SPR)/rikspolitiske retningslinjer (RPR), nasjonale forventninger, Statsforvalterens forventningsbrev og øvrige føringer forutsettes kjent for plankonsulent.</p> <p>Kommunale føringer er <a href="#">kommunal vegnorm</a>, <a href="#">kommunal VA-norm</a>, <a href="#">renovasjonsforskriften for Nannestad kommune</a>, <a href="#">standard abonnementsvilkår for vann og avløp</a>, <a href="#">overvannstrategi</a> med <a href="#">vedlegg</a> og <a href="#">områdespesifikk overvannsplan</a>.</p>
<p><u>Gebyrer</u></p> <p>Behandlingsgebyr</p>	<p>Betalingsgebyr for detaljregulering framkommer i kommunens <a href="#">prisliste</a>.</p> <p>Fakturaadresse: Idehus Romerike Feltutbygging AS Orgnr. 919798823 Vognvegen 43 2072 Dal</p>
<p><b>Annet</b></p>	<p><b>Kontaktpersoner:</b></p> <p><u>Eiendomsjustering/overtakelse:</u></p> <p>Per Even Eggum <a href="mailto:Per.Even.Eggum@nannestad.kommune.no">Per.Even.Eggum@nannestad.kommune.no</a></p> <p><u>Renovasjon:</u></p> <p>Elisabeth Sandberg <a href="mailto:Elisabeth.Sandberg@nannestad.kommune.no">Elisabeth.Sandberg@nannestad.kommune.no</a></p>

Fagansvarlig VA:

Thomas Løkenlien Sørby

[Thomas.Lokenlien.Sorby@nannestad.kommune.no](mailto:Thomas.Lokenlien.Sorby@nannestad.kommune.no)

Fagansvarlig veg:

Terje Rasch

[Terje.Rasch@nannestad.kommune.no](mailto:Terje.Rasch@nannestad.kommune.no)